



Viceminister-president van de Vlaamse  
Regering  
Vlaams minister van Binnenlands  
Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke  
Kansen en Armoedebestrijding  
Arenbergstraat 7  
1000 BRUSSEL  
T 02 552 69 00  
F 02 552 69 01  
Kabinet.homans@vlaanderen.be

Aan het college van burgemeester en schepenen  
Speelhof 10  
3840 Borgloon

GEMEENTEBESTUUR BORGLOON  
INGEKOMEN

**09 -12- 2015**

Nr.....

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
7 oktober 2015		WB 701-3-82-3	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Carmen De Deken		02/553 73 29	
Carmen.dedeken@rwo.vlaanderen.be			

**- 8 -12- 2015**

Betreft: lokaal toewijzingsreglement: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de stad Borgloon een aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Op 22 mei 2012 werd reeds een intergemeentelijk lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd voor de gemeenten Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren. Hierin werd de lokale binding verder uitgewerkt.

Met huidig toewijzingsreglement wenst de stad Borgloon de lokale binding te herzien.

Overeenkomstig artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, hecht ik mijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie ervan te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,



Liesbeth Homans

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 22 september 2015

Provincie LIMBURG  
Stad 3840 BORGLOON

**Aanwezig:** Dardenne Jo - voorzitter  
Missotten Charly, Awouters Eric, Dedrij Ludo,  
Deneuker Danny (burgemeester), Deroulou Rudi, Sente Jean,  
Feytons Jo (OCMW-voorzitter), Ory Lotje, Bellings Jeroen,  
Smets Veronique, Ory Loes, Vanmuysen Marie Louise,  
Mommen Kim, Maes Anne, Leunen Marie-Berte, Toppets Frank -  
raadsleden  
Leemans Vera - secretaris

**Afwezig:** Lambrechts Wim, Debuyst Frederic, Gerrits Vera, Marès Ellen -  
raadsleden

### **Goedkeuring wijzigingen intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding.**

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 15 december 2006 tot wijziging van de Vlaamse Wooncode en meer bepaald titel VII, artikel 95;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, ook wel kaderbesluit sociale huur genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 21 september 2007, waarmee de Vlaamse Regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig lokaal woonbeleid, bij voorkeur via intergemeentelijke samenwerking;

Gelet op de mogelijkheid voor de gemeenten om, als regisseur van het lokale woonbeleid, af te wijken van de standaardvoorrangs- en toewijzingsregels die door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW dienen gevolgd te worden, bij toepassing van het kaderbesluit sociale huur;

Overwegende dat hiervoor een gemeentelijk toewijzingsreglement dient goedgekeurd te worden;

Gelet op de goedkeuring door de gemeenteraad in zitting van 27 september 2011 van het huidig intergemeentelijk toewijzingsreglement;

Gelet op de beslissing van het schepencollege in zitting van 25 november 2014 waarin Jo Dardenne afgevaardigd wordt in de werkgroep;

Gelet op de werkgroepvergaderingen van 25 november 2014 en van 5 januari 2015 betreffende de evaluatie van het huidig toewijzingsreglement, waarbij toelichting werd gegeven bij de reglementering voor toewijzing van sociale huurwoningen;

Gelet op de beslissingen van de schepencolleges van Tongeren, Heers, Riemst en Voeren betreffende de herziening van het huidige reglement;

Gelet op de goedkeuring van het schepencollege in zitting van 25 november 2014 om het huidig toewijzingsreglement te wijzigen en aan te passen;

Gelet op de aanpassingen die voortgevloeid zijn uit deze adviezen en besprekingen;

Gelet op de goedkeuring van de wijzigingen van het huidig (inter) gemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen door het college van burgemeester en schepenen van 23 december 2014;  
Gelet op de bespreking tijdens het woonoverleg van 26 september 2014;

**BESLUIT: eenparige goedkeuring**

**Artikel 1.** De wijzigingen van het (inter) gemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen goed te keuren.

**Artikel 2.** Een afschrift van dit besluit, samen met het goedgekeurde (inter) gemeentelijk toewijzingsreglement sociale huurwoningen over te maken aan Woonzo CVBA Hasseltsesteenweg 28 te 3700 Tongeren

**Artikel 3.** Deze beslissing ter kennis te brengen aan de provinciegouverneur conform art. 252 van het gemeentedecreet.

NAMENS DE GEMEENTERAAD,

Op bevel:

De secretaris,  
get. Vera LEEMANS

De voorzitter,  
get. Jo DARDENNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

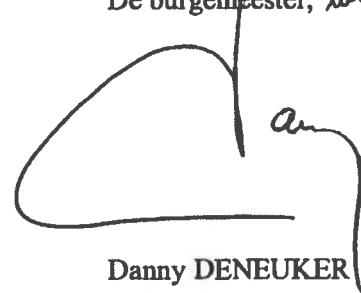
De secretaris,



Vera LEEMANS



De burgemeester, *urd.*



Danny DENEUKER



**AANVRAAGDOSSIER CVBA WOONZO**  
**WIJZIGING INTERGEMEENTELIJK**  
**TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING**

Eindversie 21 januari 2015

**Redactie Stebo v.z.w**

**stebo**  
ondernemend  
voor de samenleving

# Inhoudsopgave

<b>1. SITUERING.....</b>	<b>3</b>
1.1 Algemeen kader.....	3
<b>2. BELEID INZAKE TOEWIJZINGEN.....</b>	<b>4</b>
2.1 Decretaal principe.....	4
2.2 Kaderbesluit Sociale Huur.....	4
2.2.1 <i>Standaard luik</i> .....	4
2.2.2 <i>Eigen toewijzingsreglement</i> .....	5
2.2.3 <i>Verhouding standaard luik en eigen toewijzingsreglement</i> .....	5
<b>3. EVALUATIE TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING.....</b>	<b>6</b>
3.1 Werkingsgebied SHM Woonzo.....	6
3.2 Evaluatie huidig toewijzingsreglement lokale binding.....	7
3.3 Lokale binding in cijfers.....	8
3.4 Conclusie.....	10
<b>4. AANPASSING INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING.....</b>	<b>11</b>
<b>5. BIJLAGEN.....</b>	<b>12</b>
Verslagen werkgroepen.....	21

## 1. INLEIDING

### Algemeen kader



Op 12 oktober 2007 is het Kaderbesluit Sociale Huur goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Via het kaderbesluit kan er beter tegemoet gekomen worden aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid: de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

Om een woonbeleid op maat te realiseren wordt in de Vlaamse Wooncode de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid aangeduid. Meer bepaald krijgen de lokale overheden de kans om passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden.

Het kaderbesluit sociale huur geeft de mogelijkheid om af te wijken van het centraal toewijzingssysteem via een eigen toewijzingsreglement. In dergelijk reglement kan ingespeeld worden op de versterking van de lokale binding van de kandidaat-huurders, de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol. Het kaderbesluit biedt op die manier de kans om een lokale dynamiek te genereren. Binnen het woonoverleg tussen de relevante actoren wordt de lokale visie inzake wonen vorm gegeven, en wordt gestreefd naar een gedragen en geïntegreerd beleid. Via het overleg kan het sociale huurbeleid ingepast worden in het lokale woonbeleid.

## 2. BELEID INZAKE TOEWIJZINGEN

### 2.1 DECRETAAL PRINCIPE

Artikel 95 van de gewijzigde Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij de toewijzing rekening moet worden gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid die opgenomen zijn in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Zowel een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de sociale woningen als het individuele woonrecht van de huurder moet zodanig worden ingevuld dat ze verenigbaar zijn met de zorg voor de leefbaarheid en het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving. Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moeten dan ook deze bijzondere doelstellingen voor ogen worden gehouden.

In dit kader zal het van belang zijn om een evenwichtige set van maatregelen te ontwikkelen die zowel gericht kan zijn op een meer selectieve toewijzing als op de gelijke ontwikkeling van kansen voor iedereen. Het toewijzingsreglement bevat maatregelen die het individuele recht op wonen concretiseren, het leefbaar samenwonen in sociale huurcomplexen bevorderen én de gelijke kansen voor iedereen nastreven. Mede daarom werd in het kaderbesluit gesteld dat binnen het eigen toewijzingsreglement compenserende maatregelen moeten worden genomen, net om die gelijke kansen te waarborgen.

Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moet worden gewaakt over het evenwicht tussen de diverse doelstellingen geformuleerd in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. In dit licht zal worden gezocht naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individuele woonrecht. Uiteraard moet het toewijzingsreglement in overeenstemming zijn met de geldende wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten. Discriminerende maatregelen zijn in dit verband niet geoorloofd. De wettigheid van het voorgestelde toewijzingssysteem dient door het departement RWO te worden nagegaan.

### 2.2 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Het kaderbesluit sociale huur geeft verdere invulling aan de decretale principes zoals opgenomen in de Wooncode. Het kaderbesluit geeft twee opties inzake toewijzing. Enerzijds kan een verhuurder opteren om het standaard luik te volgen voor de toewijzing van woongelegenheden. Anderzijds krijgt de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de kans om een eigen toewijzingsreglement uit te werken dat tegemoet komt aan de specifieke lokale noden.

#### **2.2.1 Standaard luik**

Het toewijzingssysteem dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren houdt achtereenvolgens rekening met:

1. de rationele bezetting van de woning;
2. de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
3. de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
4. de chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Binnen het standaardluik zijn een aantal opties vrij in te vullen of te kiezen door de verhuurder. Dit is bijvoorbeeld het geval met de optionele voorrangregels, zoals de lokale binding met de gemeente of het werkingsgebied. Ook het begrip rationele bezetting kan door de verhuurder worden ingevuld. Verder heeft de verhuurder binnen het standaardregime de mogelijkheid om te kiezen voor een aantal facultatieve schrappingsgronden en een facultatieve opzeggingsgrond. Deze keuzes moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement.



### **2.2.2 Eigen intergemeentelijk toewijzingsreglement**

Zoals bepaald in artikel 26 van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de mogelijkheid om af te wijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement op te stellen op basis van bepaalde behoeften en lokale noden.

### **2.2.3 Verhouding standaard luik en eigen toewijzingsreglement**

Het eigen toewijzingsreglement kan uiteraard niet los worden gezien van het standaardluik. Zo is artikel 27 (lokale binding) een uitbreiding van de optionele voorrangsregel uit het standaardluik. De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangsregels, chronologie of puntensysteem) blijven gelden. De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast, en anderzijds na toepassing van de eventueel door de gemeente vastgestelde voorrangsregels in het kader van de doelgroepen of de leefbaarheid.

Daarnaast speelt de voorrang voor lokale binding ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren. Duidelijk gemaakt met een voorbeeld wil dit zeggen dat een kandidaat-huurder die intern wil muteren omwille van het feit dat hij onaangepast woont, voorrang krijgt op een kandidaat-huurder die reeds drie jaar woonde in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen. De absolute voorrang komt hier vóór de optionele voorrang op basis van lokale binding. Indien echter in ditzelfde voorbeeld er twee kandidaat-huurders intern willen muteren omdat ze onaangepast wonen, en één van de twee huurders woont reeds drie jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen dan heeft deze laatste voorrang op de eerste. Hier speelt de optionele voorrang op basis van lokale binding binnen de absolute voorrangsregel voor interne mutatie.

Ook een doelgroepenproject is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt er dan een eigen voorrangsregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als een absolute voorrangsregel. Het komt de lokale actoren toe de voorrangsregel met betrekking tot de doelgroep een plaats te geven binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime. Daarnaast blijven ook hier de andere regels uit het standaardluik gelden, zoals de chronologische volgorde en de rationele bezetting.

### 3. EVALUATIE TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING

#### Werkingsgebied SHM Woonzo



Het werkingsgebied van SHM Woonzo bestaat uit de gemeenten Borgloon, Tongeren, Riemst, Heers en Voeren. In de stad Borgloon is er reeds een goedgekeurd **toewijzingsreglement ouderen**. Ook in Tongeren, Riemst en Heers zal er in 2015 een toewijzingsreglement ouderen worden opgemaakt.

Sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo werkt echter sinds 2012 ook met een **toewijzingsreglement lokale binding** om de rangorde van de kandidaat-huurders op hun wachtlijst te bepalen.

Dit toewijzingsreglement is van toepassing in het volledige werkingsgebied van SHM Woonzo. Het reglement is op 22 mei 2012 goedgekeurd door de minister van Wonen.

In het intern huurreglement van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo werd van 1 januari 2008 tot 22 mei 2012 gebruik gemaakt van de optionele voorrangsregels (zoals vermeld in art. 20 van het Kaderbesluit). Volgende voorrangsregel had een grote invloed op de rangorde van de wachtlijst:

- de kandidaat-huurder die al minstens 3 jaar woont in de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is of die er in een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens 3 jaar gewoond heeft.

Meer en meer kandidaten, die (tijdelijk) omwille van (uitzonderlijke) omstandigheden naar een andere gemeente waren verhuisd, vielen door bovenstaande regel uit de boot. Door toepassing van deze voorrangsregel was een terugkeer naar hun geboortestad of de gemeente waar ze bijna hun hele leven hadden gewoond quasi uitgesloten.

Deze situatie was zeer problematisch, temeer omdat deze personen juist waren verhuisd om - in afwachting van een sociale woning - een betaalbaar onderkomen te hebben.

Bovendien is het voor kandidaat-huurders in de sociale huisvesting, die vaak een laag inkomen hebben, heel belangrijk om een woonst te vinden in de buurt van familie, werk of school. Inzake mobiliteit zijn zij vaak aangewezen op openbaar vervoer, waardoor het gevaar op isolement vergroot. Meer dan wie ook, hebben deze mensen behoefte aan een familiaal of sociaal vangnet.

Daarom hadden in 2012 de verschillende gemeenten van het werkgebied van SHM Woonzo geoordeeld dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk was.

Conform artikel 27 van het kaderbesluit sociale huur hadden de gemeenten uit de projectwerking van SHM Woonzo in 2012 beslist om een (intergemeentelijk) toewijzingsreglement lokale binding in te voeren voor de verhuring van de sociale woningen van SHM Woonzo.

SHM Woonzo werkt bijgevolg sinds 22 mei 2012 met een **toewijzingsreglement lokale binding** om de rangorde van de kandidaat-huurders op hun wachtlijst te bepalen. De rangorde van de kandidaat-huurders wordt momenteel bepaald op basis van volgende parameters:

- Kandidaten die 18 jaar of meer in de gemeente wonen of gewoond hebben;
- Kandidaten die 3 jaar van de laatste 6 jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben;

- Kandidaten die in de gemeente werken;
- Kandidaten met schoolgaande kinderen in de gemeente;
- Kandidaten die mantelzorg geven/krijgen in de gemeente.

Het reglement lokale binding heeft een grote verschuiving teweeg gebracht in de kandidatenlijst van SHM Woonzo: Kandidaten 18+ in de gemeente maken een grote sprong vooruit op de wachtlijst. Kandidaten zonder lokale binding maken beduidend minder kans op een sociale huurwoning.

### Evaluatie huidig toewijzingsreglement lokale binding

Op 27 mei 2014 vond een informeel intergemeentelijk overleg plaats tussen SHM Woonzo en vertegenwoordigers van de verschillende gemeenten uit het werkingsgebied om de pijnpunten in het huidige toewijzingsreglement lokale binding te bespreken. In de praktijk werd vastgesteld dat mensen die meer dan 18 jaar in de gemeente woonden en zich recent inschreven veel sneller in aanmerking kwamen voor de toewijzing van een sociale woning dan mensen die reeds 5 à 10 jaar ingeschreven waren bij Woonzo. Ook de doorstroming van SVK-huurders naar een sociale huurwoning werd quasi onmogelijk. De vraag 'wanneer kan iemand beschouwd worden als inwoner van een gemeente' kwam centraal te staan.

In deze werkgroep werd afgesproken om de vraagstelling en inhoud van de bespreking voor te leggen op het lokaal woonoverleg van de gemeenten in het werkingsgebied. Dit is gebeurd:

- op 26 september 2014 voor Borgloon
- op 2 oktober 2014 voor Heers
- op 22 september voor Riemst
- op 29 september voor Tongeren
- op 17 oktober 2014 voor Voeren

In elk van de gemeenten oordeelde het lokaal woonoverleg dat een aanpassing van het bestaande toewijzingsreglement lokale binding wenselijk was en dat de norm van 18 jaar diende verlaagd.

Tijdens het overleg van 27 mei 2014 werd eveneens voorgesteld om een werkgroep op te richten met vertegenwoordigers uit de verschillende gemeenten, Woonzo, de SVK's actief op het grondgebied en de IGS projectuitvoerders 'Wonen langs Heirbanen' en vzw Stebo. Deze werkgroep heeft als doel het huidige reglement te evalueren en eventueel alternatieven voor te stellen.

Het colleges van burgemeester en schepenen (CBS) in het werkingsgebied hebben de procedure voor de aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement vastgelegd. De colleges van de verschillende gemeenten beslisten in het najaar over de procedures en de samenstelling van de werkgroep op volgende data:

DATUM	GOEDKEURING PROCEDURE EN SAMENSTELLING WERKGROEP
17/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Heers
20/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Riemst
25/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Borgloon
07/11/2014	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Tongeren
22/01/2015	Goedkeuring college burgemeester en schepenen Voeren

De werkgroep werd als volgt samengesteld:

- Inge Gaublomme (directeur WOONZO)
- Cindy Vanelderden (coördinator WOONZO)
- Marlies Janssen (IGS Wonen langs Heirbanen - stad Tongeren)
- Jos Schouterden (schepen – Tongeren)
- Jo Dardenne (schepen - Borgloon)
- Sonja Doomen (gemeente Heers)
- Kristof Pirard (burgemeester – Heers)
- Roland Vanmuysen (gemeente Voeren)
- Huub Broers (burgemeester Voeren)
- Katja Onclin (schepen Riemst)
- Rob Schoufs (gemeente Riemst)
- Nick Mols (IGS Stebo)
- Hilde Van Ransbeke (IGS Stebo)
- Inge Vanbrabant (SVK Houtvast)
- Katrien Hechtermans (SVK Land van Loon)

Op 25 november 2014 vond een eerste overleg plaats van de werkgroep (zie bijlage verslag). Deze werkgroep kwam tot volgende **conclusies** op basis van de gegevens van SHM Woonzo:

- een adreshistoriek van 18 jaar is te lang;
- moeilijk verantwoordbaar naar benadeelde kandidaten; de volgorde van inschrijving wordt grotendeels onderuit gehaald doordat mensen die recent ingeschreven zijn als kandidaat sneller tot een toewijzing komen dan zij die reeds 5 à 10 jaar zijn ingeschreven;
- het vormt een blokkade tegen verjonging gemeente;
- de initiële aanleiding om een lokale binding van 18 jaar voorop te stellen (t.t.z. een verwachte instroom van Nederlanders), blijkt in de praktijk niet te spelen;
- de regels met betrekking tot werken in gemeente, mantelzorg en schoolgaande kinderen worden in de praktijk nauwelijks toegepast;
- de doorstroming vanuit de SVK's wordt bemoeilijkt.

### Lokale binding in cijfers

Onderstaande tabellen geven een overzicht van het aantal kandidaat-huurders per gemeente die:

- aanspraak kunnen maken op de voorrangsregel **18+ (huidige regelgeving)**
- aanspraak kunnen maken op de voorrangsregel **8+ (voorstel nieuwe regelgeving)**

voorrang 18+	
Gemeente	aantal
Tongeren	189
Riemst	57
Heers	29
Borgloon	37
Voeren	4
<b>Totaal</b>	<b>316</b>

voorrang 8+	
Gemeente	aantal
Tongeren	258
Riemst	76
Heers	32
Borgloon	50
Voeren	5
<b>Totaal</b>	<b>421</b>

Bron: SHM Woonzo (25/11/2014)

Verwerking: Stebo vzw (20/01/2015)

In totaal kunnen bij de huidige regelgeving (18+) in totaal 316 van de 638 kandidaat-huurders aanspraak maken op voorrang op de wachtlijst. 322 kandidaat-huurders (45%) beantwoorden niet aan de norm lokale binding. Indien de voorrangsregel wijzigt naar 8+ zullen in totaal 421 kandidaat-huurders in aanmerking komen voor de voorrangsregel, een toename met 15%.

### Vertaling impact toewijzingsregels

Leeswijzer: In onderstaande tabellen wordt een simulatie weergegeven van de vigerende toewijzingsregels en het voorstel van nieuwe regels in een aantal projecten. De kandidaat-huurders met een lokale band van 18 jaar of meer worden in het blauw weergegeven. De kandidaat-huurders met een lokale band van maximaal 8 jaar staan in het bruin. De cijfers staan voor de datum van inschrijving.

#### Voorbeeld project Raperie van SHM Woonzo in Tongeren:

18+	8+
20101213001	20040909001
20110202001	20050609003
20110307001	20061009004
20110510001	20070731001
20110511001	20071106003
20110720003	20100908002
20110920001	20101004001
20111116001	20101213001
20120201002	20110202001
20120605002	20110202002

Indien het project Raperie toegewezen wordt volgens de huidige regelgeving komen de personen in de eerste kolom als eerste in aanmerking voor een sociale huurwoning. De persoon die als eerste een woning krijgt, heeft zich ingeschreven in 2010.

Indien de regels wijzigen van 18+ naar 8+, komen de personen in de 2<sup>de</sup> kolom als eerste in aanmerking. Slechts 2 personen met een lokale binding van 18+ komen nog in aanmerking. De persoon die als eerste een woning toegewezen krijgt, staat sinds 2004 op de wachtlijst.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij de huidige regels een kandidaat-huurder met een band van 18+ (ingeschreven in 2010) voorrang heeft op personen met een band 8+ ingeschreven in 2004.

Uit de tabel blijkt ook dat het wijzigen van de voorrangsregels onmiddellijk een grote impact heeft op de rangorde van de wachtlijst.

#### Voorbeeld project Graaf Lodewijk van SHM Woonzo in Borgloon:

18+	8+
20110727002	20020313001
20111230001	20100608001
20120209001	20101019002
20120411002	20110713002
20120724002	20110727002
20120806001	20110901002
20130201001	20111230001
20130225001	20120209001
20130304003	20120411002
20120305004	20120709001

In Borgloon is er een gelijkaardige situatie. Indien het project Graaf Lodewijk toegewezen wordt volgens de huidige regelgeving komen de personen in de eerste kolom als eerste in aanmerking voor een sociale huurwoning. De persoon die als eerste een woning krijgt, heeft zich ingeschreven in 2011.

Indien de regels wijzigen van 18+ naar 8+, komen de personen in de 2<sup>de</sup> kolom als eerste in aanmerking. Slechts 4 personen met een lokale binding van 18+ komen nog in aanmerking. De persoon die als eerste een woning toegewezen krijgt, staat sinds 2002 op de wachtlijst.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij de huidige regels een kandidaat-huurder met een band van 18+ (ingeschreven in 2011) voorrang heeft op personen met een band 8+ ingeschreven in 2002.

#### Voorbeeld project Klooster Veulen van SHM Woonzo in Heers:

18+	8+
20050628002	20050628002
20070314006	20070314006
20070814001	20070814001
20070906001	20070906001
20071231005	20071231005
20090128003	20090128003
20090903001	20090903001
20110217001	20091223001
20110405001	20100203001
20110503002	20110217001

De situatie in Heers is sterk verschillend van Borgloon en Tongeren. Indien het project Klooster Veulen toegewezen wordt, komen de personen in de eerste kolom als eerste in aanmerking voor een sociale huurwoning. De persoon die als eerste een woning krijgt, heeft zich ingeschreven in 2005.

Indien de regels wijzigen van 18+ naar 8+, komen de personen in de 2<sup>de</sup> kolom als eerste in aanmerking. Er komen dan nog steeds 8 personen met een lokale binding van 18+ in aanmerking.

### Voorbeeld project BPA Zussen van SHM Woonzo in Riemst:

18+	8+
20130422001 (18+)	20050713001 (8+)
20050713001 (3/6)	20110803001 (8+)
20090603001 (3/6)	20111025002 (8+)
20090703001 (3/6)	20120111002 (8+)
20110126001 (3/6)	20120416001 (8+)
20110725001 (3/6)	20120530001 (8+)

In het project van SHM Woonzo in Zussen zijn de cijfers zeer verschillend. Het gaat hier over een project met drie slaapkamerwoningen. Indien het project volgens de huidige regels wordt toegewezen komt er slechts 1 persoon met 18+ in aanmerking. De volgende personen komen in aanmerking door de regel 3/6.

Indien het project volgens de 8+ regel wordt toegewezen zien we een ingrijpende wijziging van de rangorde van de kandidaat-huurders. Slechts één persoon uit de eerste tabel komt dan nog in aanmerking een woning.

### Exemplarische casussen kandidaat-huurders:

1) Een kandidaat-huurder is geboren en getogen in Sint-Truiden. Hij heeft er 32 jaar gewoond. Nadien is hij verhuisd naar Tongeren, waar hij nu 6 jaar woont.

- In Sint-Truiden wordt voorrang gegeven aan kandidaten die drie jaar van de laatste zes jaar inwoner zijn of geweest zijn in de gemeente.
- In Tongeren wordt voorrang gegeven aan kandidaten die 18 jaar of meer in de gemeente wonen of gewoond hebben.

De kandidaat-huurder in kwestie komt volgens de huidige regelgeving niet in aanmerking voor de toewijzing van een sociale huurwoning.

2) Toewijzing van een pand gelegen in de Ringboomstraat in Millen: kandidaat 'x' krijgt het pand toegewezen. Zij is ingeschreven sedert 05/11/2014 (twee maanden). Ze passeert 14 kandidaten die wel in Riemst wonen, maar nog geen 18 jaar. Ze zijn respectievelijk 10, 9, 9, 4, 4, 3, 3, 3, 3, 2, 2, 1, 1 en 1 jaar ingeschreven. In totaal passeert ze 30 kandidaten met een eerdere inschrijvingsdatum.

### **Conclusie:**

#### **→ De werkgroep adviseerde bijgevolg om:**

- de 18-jaar voorrangsregel te wijzigen naar 8 jaar;
- de voorrangsregels met betrekking tot 'kandidaten die in de gemeente werken, mantelzorg geven/krijgen of schoolgaande kinderen hebben' te schrappen.

Op 5 januari 2014 is de werkgroep opnieuw samengekomen om de standpunten van de colleges uit de 5 gemeenten van de projectwerking van SHM Woonzo te bespreken. Het belang van **één reglement voor het hele werkgebied** van Woonzo wordt tijdens deze vergadering nogmaals benadrukt en dit vooral met het oog op transparantie naar de kandidaat huurders (zie bijlage verslag).

De verschillende gemeenten planden de agendering van het aangepaste toewijzingsreglement als volgt op hun gemeenteraden:

DATUM	PROCEDURE
09/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Riemst
26/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Voeren
23/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Tongeren
24/02/2015	<i>Goedkeuring toewijzingsreglement gemeenteraad Borgloon<sup>1</sup></i>
26/02/2015	Goedkeuring toewijzingsreglement Gemeenteraad Heers

<sup>1</sup> Gezien politieke situatie in Borgloon is gemeenteraad niet doorgestaan.  
intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding

## 4. AANPASSING TOEWIJZINGSREGLEMENT LOKALE BINDING

Dit reglement geeft invulling aan Hoofdstuk V, Afdeling V, Onderafdeling III, artikel 27 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007

### REGELS INZAKE LOKALE BINDING

Art. 1: cvba Woonzo maakt gebruik van de optionele voorrangregels zoals vermeld in artikel 27 van het Kaderbesluit. Deze voorrangregels zijn van toepassing op het **volledige patrimonium** van cvba Woonzo in de gemeenten Borgloon, Heers, Riemst, Tongeren en Voeren.

### VOORRANGSREGEL

Art. 2: In het kader van de lokale binding zal achtereenvolgens voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder van cvba Woonzo:

1. die **minstens 8 jaar** in de gemeente woont of gewoond heeft;
2. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente, woont of gewoond heeft;

### PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL

Art. 3: De voorrangregel van dit gemeentelijk reglement geldt niet boven de absolute voorrangregels van artikel 19 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007. De voorrangregel waarvan sprake is in artikel 2 van dit reglement geldt bijgevolg als optionele voorrangregel. De voorrang lokale binding speelt echter wel binnen de toepassing van de absolute voorrangregels en de regels inzake rationale bezetting.

Conform artikel 18 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 houdt cvba Woonzo rekening met het volgende toewijzingssysteem:

- I. De rationale bezetting van de woning;
- II. De absolute voorrangregel
- III. De optionele voorrangregels (reglement lokale binding)
- IV. De chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister

### UITVOERING VAN HET REGLEMENT

Art. 4: De gemeenteraad belast sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangregel opneemt in haar intern huurreglement.

### INWERKINGTREDING

Art. 5: Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat SHM Woonzo de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

### BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT

Art. 6: Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement ligt ter inzage bij het onthaal van cvba Woonzo en het document is ook raadpleegbaar op de website van de vijf gemeenten uit het werkingsgebied van cvba Woonzo.

## 5. BIJLAGEN

Verslag werkgroep 25 november 2014

### **Verslag Intergemeentelijke Evaluatie Toewijzingsreglement Lokale binding, Woonzo**

**25-11-2014**

#### **Aanwezig:**

Woonzo: Inge Gaublomme en Cindy Vanelderden;

SVK Houtvast: Inge Vanbrabant;

Voor de gemeenten, in alfabetische volgorde:

Borgloon: Nick Mols en Hilde Van Ransbeke, Stebo;

Heers: Sonja Doomen;

Riemst: Gery Kersten en Rob Schoufs;

Tongeren: Jos Schouterden en Marlies Janssen;

Voeren: Roland Vanmuysen;

**Verhinderd:** Katrien Hechtermans, SVK Land van Loon; Borgloon, Jo Dardenne; Heers, Kristof Pirard.

#### **Samenvatting**

*Evaluatie huidig reglement, voorrangsregel 18+:*

- *Kandidaten 18+ worden sterk bevoordeeld, een adreshistoriek van 18 jaar is lang;*
- *Kandidaten 3/6 komen sporadisch in aanmerking, enkel bij kleinere projecten in kleinere gemeenten en voor 3 slpk-woningen maken ze kans.*
- *Kandidaten zonder lokale binding maken geen kans op een sociale woning. Vb. in Tongeren is een 2slpk woning ± onhaalbaar voor nieuwkomers.*
- *De situatie is soms moeilijk te verantwoorden naar benadeelde kandidaten. Er leeft bij KH (Kandidaat-Huurders) vaak het beeld dat "vreemden" voorgetrokken worden. Dit komt echter door een vertekend beeld. NI voor de grotere woningen met 3 of 4 slpk zijn de wachtlijsten minder lang en allochtone gezinnen zijn gemiddeld groter dan autochtone gezinnen, m.a.w. een groot buitenlands gezin heeft eerder kans op een woning met 4 slpk dan een 2 persoonsgezin op een 2slpk-woning;*
- *De 18+ regel vormt een blokkade tegen verjonging van de gemeente;*
- *De doorstroming vanuit de SVK 's wordt afgeremd, die doorstroming is echter wel belangrijk i.v.m. de huursubsidie;*

#### **Opmerkingen**

*Er is gedacht over het gelijkstellen van de 1<sup>ste</sup> regel (18+) en de 2<sup>de</sup> voorrangsregel (3/6), Echter als dan de berekeningen voor de voorrang worden gemaakt wordt het LTW reglement ± overbodig omdat de meeste mensen in die categorie zouden terechtkomen.*

*De voorrangsregels 3,4,5, en 6 zijn amper tot niet van tel geweest en kunnen daarom net zo goed verdwijnen uit het reglement.*

*Voor de werking in de 5 gemeenten is het het handigst om te werken met één reglement, veel KH schrijven zich in meerdere gemeenten in. Eén reglement begrijpen kan al moeilijk zijn, laat staan twee of drie verschillende reglementen. Ook voor de lokale besturen en de medewerkers van Woonzo biedt één reglement meer duidelijkheid.*

*In het vorig IG-overleg, 27-05-14, was er consensus over de wens tot aanpassing van het LTW- Reglement. Inmiddels hebben de betrokken gemeenten dit besproken op het Lokaal Woonoverleg.*



## **Voorstel**

*Voorrangsregels worden aangepast als volgt :*

*In het kader van de lokale binding zal **achtereenvolgens** voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder:*

- 1. die minstens 18 jaar in de gemeente (\*) woont of gewoond heeft;*

*zal worden*

*" die minstens 8 jaar in de gemeente (\*) woont of gewoond heeft;*

- 2. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente (\*), woont of gewoond heeft;*

*blijft gehandhaafd;*

- 3. die niet in de gemeente(\*) woont, maar werkt in de gemeente (\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapt.*

- 4. die niet in de gemeente(\*) woont, maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente (\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapt.*

- 5. die in de hoedanigheid van mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van één of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente(\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapt.*

- 6. die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente(\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is. wordt geschrapt.*

*Door de aanpassingen gaat de chronologische volgorde van inschrijven een veel grotere rol spelen. Dat is ook gemakkelijker uit te leggen aan KH.*

*Huurders bij SVK's zijn nu ook verplicht om zich in te schrijven bij een SHM. Door aanpassing van de voorrangsregels is meer doorstroming mogelijk en vergroten de kansen voor mensen met echte woonnood bij de SVK's.*

*Tevens wordt de druk op de middelen voor de huurpremie kleiner als men eerder kan overstappen naar een SHM.*

## **Afspraken**

*Er wordt naar gestreefd het nieuwe TW-reglement in februari 2015 in de 5 gemeenten ter goedkeuring op de agenda van de GR te zetten.*

*Er wordt een conceptnota voor de GR opgesteld, die kan elke gemeente nog naar wens aanpassen.*

*Nick Mols zal bij Wonen Vlaanderen nog e.e.a. checken m.b.t. de procedure en een voorstel tot nieuw reglement uitwerken.*

*Iedereen zal het bestaande reglement nakijken op eventueel overige aanpassingen die gelijktijdig kunnen worden geïmplementeerd.*

*Op **5-01-2015, 14.00 u** is het volgende overleg LTR voorzien, opnieuw in Riemst.*

*Rob Schoufs wil graag nog eerst terugkoppelen met het beleid en zal dit terugkoppelen aan de werkgroep.*

**Verslag Intergemeentelijke (IG) Evaluatie  
Lokaal Toewijzingsreglement Lokale binding, Woonzo**

**05-1-2015**

**Aanwezig:**

Woonzo: Cindy Vanelderden;

SVK Houtvast: Inge Vanbrabant;

Stebo: Nick Mols en Hilde Van Ransbeke;

Voor de gemeenten, in alfabetische volgorde:

Borgloon: schepenen Jo Dardenne;

Heers: Sonja Doomen;

Riemst: schepenen Katja Onclin en Rob Schoufs;

Tongeren: schepenen Jos Schouterden en Marlies Janssen;

Voeren: Roland Vanmuysen;

**Verhinderd:** Katrien Hechtermans, SVK Land van Loon; Heers, Henri Dumont; Inge Gaublomme, Woonzo.

**1. Ter info uit vorig verslag dd. 25-11-2014**

Advies werkgroep om de voorrangregels uit het huidige reglement als volgt aan te passen:  
In het kader van de lokale binding zal **achtereenvolgens** voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder:

7. die minstens 18 jaar in de gemeente (\*) woont of gewoond heeft;

zal worden

" die minstens 8 jaar in de gemeente (\*) woont of gewoond heeft;

8. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente (\*), woont of gewoond heeft;

blijft gehandhaafd;

9. die niet in de gemeente(\*) woont, maar werkt in de gemeente (\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.

10. die niet in de gemeente(\*) woont, maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente (\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.

11. die in de hoedanigheid van mantelzorgactiviteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van één of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente(\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is; wordt geschrapd.

12. die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente(\*) waar de toe te wijzen woning gelegen is. wordt geschrapd.

**2. Terugkoppeling van de standpunten van het CBS van de vijf gemeenten.**

In alfabetische volgorde:

intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding

**Borgloon:** Het CBS van Borgloon vindt in de 1<sup>ste</sup> voorrangsregel 18 jaar wonen in de betreffende gemeente als voorwaarde erg lang en wil deze periode graag drastisch inkorten tot 8 jaar, conform het advies van de werkgroep.

De regels 3 tot en met 6 mogen geschrapt worden.

Betreffende regels 5 en 6, mantelzorgers, merkt schepen Jo Dardenne op dat sinds de afschaffing van de kas voor mantelzorgers in Borgloon het animo voor mantelzorg verminderd is.

**Heers:** het CBS van Heers sluit zich aan bij het advies van de werkgroep.

**Riemst:** Het CBS van Riemst zou graag het reglement als volgt aanpassen:

- 1<sup>ste</sup> voorrangsregel: + 18 j. woonachtig in Riemst;
- 2<sup>de</sup> voorrangsregel: + 12 j. voor "terugkomers" woonachtig in Riemst;
- 3<sup>de</sup> voorrangsregel: 3 van de laatste 6 j. woonachtig in Riemst;

**Tongeren:** Het CBS van Tongeren sluit zich aan bij het advies van de werkgroep.

**Voeren:** Het CBS van Voeren sluit zich aan bij het advies van de werkgroep.

### **3. Reacties/conclusie**

De gemeenten Borgloon, Heers, Tongeren, Voeren en het SVK Houtvast pleiten voor een verkorting van 18 jaar naar 8 jaar woonachtig in de gemeente. Tevens ziet men het nut niet van een tussenregel 12+. De verkorting naar 8 jaar geeft mensen meer kans tot doorstromen vb. huurders bij een SVK, en men kan de financiële ondersteuning verliezen als men te lang moet huren bij SVK.

Het belang van **één reglement voor het hele werkgebied** van Woonzo wordt nogmaals benadrukt. Woonzo heeft in de publieke opinie het imago niet doorzichtig en consequent te werken.

Voor de Kandidaat-Huurders moet de uitleg transparant zijn, en het is ingewikkeld als er voor de diverse gemeenten een andere uitleg moet gegeven worden.

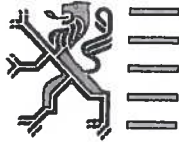
### **4. Afspraken**

- Schepen Katja Onclin van Riemst zal het punt opnieuw bespreken op het CBS en pleiten voor een aansluiting bij het advies van de werkgroep. Cindy Vanelderden zal uitgenodigd worden op het College om het standpunt van de werkgroep toe te lichten.
- Cindy Vanelderden, Woonzo, zal (nogmaals) in cijfers inzichtelijk maken wat het voorstel van Riemst effectief betekent voor de kandidaat-huurders in vergelijking met het voorstel van de werkgroep.  
Tevens zal zij uitzoeken wat in Riemst het effect geweest is van de regel 18+.

GEKONTEINDE  
IN DE KANTOOR

05-09-2014

Vlaamse Regering



Vlaams minister van Binnenlands  
Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke  
Kansen en Armoedebestrijding  
Koolstraat 35, 1000 Brussel

AANGETEKEND

kabinet.homans@vlaanderen.be

Nr. .... Aan het college van burgemeester  
en schepenen  
Speelhof 10  
3840 Borgloon



V2014N004269

uw bericht van  
3 juni 2014

uw kenmerk  
SH/DV/2014-029

ons kenmerk  
WB 701-3-082-2  
KH-5

bijlagen

vragen naar / e-mail  
lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02/553 73 29

datum  
18 augustus 2014

2 SEP. 2014

Lokaal toewijzingsreglement: goedkeuring

senloren

Geacht college

U diende voor de stad Borgloon een aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen.

Overeenkomstig artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, hecht ik mijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie ervan te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,

Liesbeth Homans  
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
Armoedebestrijding



stad **Borgloon**

parel van haspengouw

# **AANVRAAGDOSSIER STAD BORGLOON**

## **LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT OUDEREN**

Eindversie 8 april 2014

**Redactie Stebo v.z.w**

**stebo**  
ondernemend  
voor de samenleving

# Inhoudsopgave

<b>1. SITUERING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. TOTSTANDKOMINGSPROCEDURE.....</b>	<b>4</b>
2.1    Werkgroep toewijzingsreglement en doelgroepenplan.....	4
2.2    Opdracht werkgroep .....	5
<b>3. LOKAAL TOEWIJZINGSGREGLEMENT.....</b>	<b>6</b>
<b>4. BIJLAGEN</b>	
4.1    Beslissing College van Burgemeester en Schepenen (d.d. 08/01/2013)	
4.2    Beslissing College van Burgemeester en Schepenen (d.d. 19/03/2013)	
4.3    Uittreksel lokaal woonoverleg (d.d. 31/01/2013)	
4.4    Verslag overleg toewijzingsreglement (d.d. 28/01/2013)	
4.5    Verslag infovergadering relevante welzijnsactoren en adviesraden (d.d. 31/01/2013)	
4.6    Uittreksel lokaal woonoverleg (d.d. 14/02/2014)	
4.7    Gemeenteraadsbeslissing (d.d. 22/04/2014)	
4.8    Adviezen relevante welzijnsactoren	

## 1. SITUERING

### Context

De bevolkingssamenstelling in de stad Borgloon zal de komende jaren door de vergrijzing drastisch wijzigen. Ook voor Borgloon brengt dit nieuwe uitdagingen met zich mee, de stad wil zich daarom maximaal voorbereiden door een aangepast doelgroepenbeleid te voeren. Vooral in het kader van huisvesting van minder kapitaalkrachtige ouderen wil de stad Borgloon initiatieven nemen.

Naar aanleiding van omzendbrief W/2014/01 heeft de stad Borgloon de mogelijkheden, betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen getoetst aan de lokale wooncontext. Op basis van deze denkoefening heeft de stad Borgloon besloten om de procedure voor een toewijzingsreglement voor senioren in gang te zetten om op deze wijze een afdoende en structurele oplossing te bieden voor de lokale noden.

### Toetsing aan omzendbrief W/2014/01

Op 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit in werking getreden. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Wooncode en regelt de verhuring van woningen uit de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid betreffende de toewijzing van sociale woningen.

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit. De omzendbrief W/2014/01 (d.d. 23 januari 2014) stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is.

Om in te spelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking wil de stad Borgloon bijgevolg overgaan tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar betaalbare, toegankelijke en aangepaste woonegelegenheden voor deze doelgroep. Deze doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in de lijst met het voorbehouden patrimonium. De minimum leeftijdsgrens wordt vastgelegd op 65 jaar.

De stad opteerde in eerste instantie ervoor om zich te houden aan het maximum percentage woningen (waarvan sprake in de omzendbrief W/2014/01) dat kan worden voorbehouden voor ouderen volgens de eenvoudige procedure (beslissing CBS d.d. 08/01/2013). Na advies van het lokaal woonoverleg (d.d. 31/01/2013) heeft het Schepencollege op 19 maart 2013 besloten deze beslissing te herzien en toch gebruik te maken van de uitgebreide procedure met doelgroepenplan.

Op 18 april 2013 is de werkgroep die instaat voor de opmaak van het doelgroepenplan voor eerste samengekomen. In tabel 1 een overzicht van alle werkzaamheden in kader van het toewijzingsreglement.

## 2. TOTSTANDKOMINGSPROCEDURE

Zoals bepaald in artikel 26 van het nieuw Sociaal Huurbesluit maakt de stad Borgloon gebruik van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. De volgende stappen zijn genomen om te komen tot het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan:

DATUM	PROCEDURE
21/03/2012	Advies lokaal woonoverleg om te starten met een toewijzingsreglement ouderen
20/11/2012	Voorbespreking ontwikkeling gemeentelijk toewijzingsreglement en doelgroepenplan voor ouderen op het woonoverleg
08/01/2013	Goedkeuring van de (eenvoudige) procedure voor het opstellen van een toewijzingsreglement voor ouderen door het College van Burgemeester en Schepenen
28/01/2013	samenkomst werkgroep toewijzingsreglement
31/01/2013	Advies lokaal woonoverleg om het aantal voor te behouden woningen uit te breiden
19/03/2013	Goedkeuring van de procedure voor het opstellen van een toewijzingsreglement voor ouderen door het College van Burgemeester en Schepenen met doelgroepenplan
18/04/2013	Eerste samenkomst werkgroep doelgroepenplan
27/08/2013	Bespreking aangepaste versie doelgroepenplan door de werkgroep
14/10/2013	Infovergadering relevante welzijnsactoren en adviesraden voor advies toewijzingsreglement
14/02/2014	Advies lokaal woonoverleg over het toewijzingsreglement
01/04/2014	Goedkeuring toewijzingsreglement College van Burgemeester en Schepenen
22/04/2014	Goedkeuring toewijzingsreglement Gemeenteraad

Het College voor Burgemeester en Schepenen neemt het initiatief en bepaalt de procedure voor de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen. Naast de verschillende overleg- en beslissingsmomenten worden de inbreng en de verantwoordelijk van de verschillende actoren vastgelegd door het CBS. De uitwerking van het toewijzingsreglement en het doelgroepenplan gebeurt door een werkgroep die opgericht werd door het College van Burgemeester en Schepenen.

### 2.1 Werkgroep toewijzingsreglement en doelgroepenplan

Door het College van Burgemeester en Schepenen werd een werkgroep opgericht die de opdracht kreeg een toewijzingsreglement en doelgroepenplan op te stellen. De werkgroep was als volgt samengesteld:

- Voor de stad Borgloon:
  - Jo Dardenne (schepen bevoegd voor huisvesting en woonbeleid)
  - Dirk Vandersmissen (seniorenambtenaar)
  - Stefanie Grootaers (stedenbouwkundig ambtenaar)
- Voor het OCMW van Borgloon:
  - Jean-Bernard Croux (secretaris)



- Linda Machiels (sociale dienst)
- Voor de sociale huisvestingmaatschappijen:
  - Eric Carlier (Kleine Landeigendom)
  - Inge Gaublomme (Woonzo)
  - Cindy Vanelderden (Woonzo)
  - Katrien Hechtermans (SVK Land van Loon)
- Ondersteuning:
  - Hilde Vanransbeke (coördinator ICW Haspengouw – Stebo)
  - Nick Mols (beleidsmedewerker – Stebo)

## 2.2 Opdracht werkgroep

De opdracht van deze werkgroep bestond uit:

- ✓ De uitwerking van het toewijzingsreglement en doelgroepenplan
- ✓ Het inwinnen van advies bij Wonen Vlaanderen
- ✓ Het organiseren van meerdere overlegvergaderingen met de relevante welzijnsactoren
- ✓ De terugkoppeling met het lokaal woonoverleg
- ✓ Het betrekken van adviesraden en mandatarissen

Na goedkeuring door de gemeenteraad moet het dossier ingediend worden bij het departement RWO. Dit dossier moet vervolgens bestaan uit volgende documenten:

- ✓ Het toewijzingsreglement
- ✓ De gemeentelijke beslissing van de te volgen procedure
- ✓ De bewijzen van het lokaal overleg met verhuurders, huisvesting- en welzijnsactoren
- ✓ Het advies van de betrokken verhuurders, huisvestings- en welzijnsactoren
- ✓ Het doelgroepenplan

### 3. TOEWIJZINGSREGLEMENT OUDEREN BORGLOON

Dit reglement geeft invulling aan Hoofdstuk V, Afdeling V van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 en volgt de procedures van omzendbrief W/2014/01 van 23.01.2014 van de Vlaamse minister van Wonen.

#### **DEFINITIE VAN DE DOELGROEP**

Art. 1: Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van Borgloon neemt een doelgroep ouderen op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd: Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

#### **VOORRANGSREGEL**

Art. 2: De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo die zijn opgenomen in artikel 7 van dit reglement.

Voor de overige sociale huurwoningen in de stad Borgloon geldt geen bijzondere voorrang voor senioren van 65 jaar of ouder. Het reglement is niet van toepassing op de woningen die het sociaal verhuurkantoor Land van Loon verhuurt.

#### **PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL**

Art. 3: De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1<sup>ste</sup> lid van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007. De voorrangsregel waarvan sprake is in artikel 2 van dit reglement geldt bijgevolg als absolute voorrangsregel.

Sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo beschikt ook over een intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding. De optionele voorrangsregels vermeld in het reglement lokale binding zijn ondergeschikt aan de absolute voorrangsregel in artikel 2 van dit reglement. De voorrang lokale binding speelt echter wel binnen de toepassing van de absolute voorrangregel.

Conform artikel 18 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 houdt cvba Woonzo rekening met het volgende toewijzingssysteem:

- I. De rationale bezetting van de woning;
- II. De absolute voorrangsregel (doelgroep ouderen)
- III. De optionele voorrangsregels (reglement lokale binding)

#### **UITVOERING VAN HET REGLEMENT**

Art. 4: De gemeenteraad belast sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangsregel opneemt in haar intern huurreglement.

#### **INWERKINGTREDING**

Art. 5: Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de stad de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.

## BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT

Art. 6: Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement ligt ter inzage bij de receptie van Woonzo, de sociale dienst van het OCMW, de dienst ruimtelijke ordening van de stad. Daarnaast is het document ook raadpleegbaar op de website van de stad Borgloon.

## VOORBEHOUDEN WONINGEN

Art. 7: Volgende woongelegenheden worden voorbehouden volgens het lokale toewijzingsreglement:

Straat	Nummer	Postcode	Gemeente
Begijnhof	1	3840	Borgloon
Begijnhof	2	3840	Borgloon
Begijnhof	3	3840	Borgloon
Begijnhof	4	3840	Borgloon
Begijnhof	5	3840	Borgloon
Begijnhof	6	3840	Borgloon
Begijnhof	7	3840	Borgloon
Begijnhof	8	3840	Borgloon
Begijnhof	9	3840	Borgloon
Begijnhof	10	3840	Borgloon
Begijnhof	11	3840	Borgloon
Begijnhof	12	3840	Borgloon
Begijnhof	13	3840	Borgloon
Begijnhof	14	3840	Borgloon
Begijnhof	15	3840	Borgloon
Begijnhof	16	3840	Borgloon
Begijnhof	17	3840	Borgloon
Begijnhof	18	3840	Borgloon
Begijnhof	19	3840	Borgloon
Begijnhof	20	3840	Borgloon
Begijnhof	21	3840	Borgloon
Begijnhof	22	3840	Borgloon
Begijnhof	23	3840	Borgloon
Begijnhof	24	3840	Borgloon
Begijnhof	25	3840	Borgloon
Begijnhof	26	3840	Borgloon
Begijnhof	27	3840	Borgloon
Begijnhof	28	3840	Borgloon
Begijnhof	29	3840	Borgloon
Begijnhof	30	3840	Borgloon
Begijnhof	31	3840	Borgloon
Begijnhof	32	3840	Borgloon
Begijnhof	33	3840	Borgloon
Begijnhof	34	3840	Borgloon

## 4. BIJLAGEN

### 4.1 Uittreksel beslissing College van Burgemeester en Schepenen (d.d. 08/01/2013)

Tijdens het College van 8 januari 2013 is er beslist om te starten met de opmaak van een toewijzingsreglement ouderen volgens de eenvoudige en verkorte procedure beschreven in omzendbrief W/2011/01.



Provincie LIMBURG  
Stad 3840 BORGLOON

#### UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

VERGADERING van 8 januari 2013

Aanwezig: Danny Deneuker - burgemeester  
Wim Lambrechts, Jo Dardenne, Marie Louise Vanmuysen,  
Rudi Deroulou, Lotje Ory - schepenen  
Patrick Carnotensis - ocmw-voorzitter  
Vera Leemans - secretaris

Afwezig: nihil

#### Toewijzingsreglement voor ouderen

Het Schepencollege,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 behoudende de Vlaamse Wooncode;  
Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid artikel 25 en 26;  
Gelet op de omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011;  
Gelet op het woonoverleg van 21 maart 2012;

Besluit

- Artikel 1:** akkoord te gaan met het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement voor de doelgroep ouderen voor een vastgelegd deel van het patrimonium en dit volgens de verkorte en vereenvoudigde procedure zoals vastgelegd door de omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011.
- Artikel 2:** de volgende procedure vast te stellen voor de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement:  
Na de beslissing worden de volgende stappen genomen:
- Het oprichten van een werkgroep die zich buigt over de opmaak van het reglement
  - Het voorleggen van het reglement ter advies aan de leden van het woonoverleg
  - Het voorleggen van het reglement ter goedkeuring aan de gemeenteraad
  - Het voorleggen van het reglement aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap departement RWO
- Artikel 3:** De werkgroep samen te stellen als volgt:
- Een vertegenwoordiger van de stad Borgloon en het Sociaal Huis
  - Een vertegenwoordiger van Stebo, projectuitvoerder van de interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten inzake lokaal Woonbeleid in Haspengouw;
  - Een vertegenwoordiger van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo en SVK Land van Loon;

Artikel 4: de volgende actoren aan te duiden die deelnemen aan het lokale woonoverleg dat advies geeft over het reglement:

- Een vertegenwoordiger van de stad Borgloon;
- Een vertegenwoordiger van Stebo, projectuitvoerder van de interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten inzake lokaal Woonbeleid in Haspengouw;
- Een vertegenwoordiger van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo en SVK Land van Loon;
- Een vertegenwoordiger van het Agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Een vertegenwoordiger van de Provincie Limburg;
- Het Sociaal Huis van Borgloon

Namens het Schepencollege,

Op bevel,  
De secretaris,  
get. Vera LEEMANS

De burgemeester-voorzitter,  
get. Danny DENEUKER

Voor eensluidend afschrift,

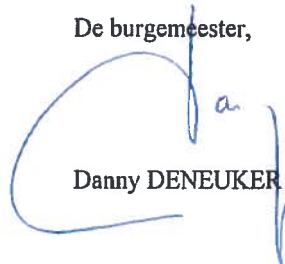
De secretaris,



Vera LEEMANS



De burgemeester,



Danny DENEUKER

#### 4.1 Uittreksel beslissing College van Burgemeester en Schepenen (d.d. 19/03/2013)

Op 31 januari 2013 adviseerde het lokale woonoverleg echter om af te zien van de korte procedure en om de uitgebreidere procedure met doelgroepenplan op te starten. Het Schepencollege keurde de herziening op 19 maart 2013 goed.



### UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

VERGADERING van 19 maart 2013

Provincie LIMBURG  
Stad 3840 BORGLOON

Aanwezig: Danny Denecker - burgemeester  
Wim Lambrechts, Jo Dardenne, Marie Louise Vanmuysen,  
Rudi Deroulou, Lotje Ory - schepenen  
Patrick Carnotensis - ocmw-voorzitter  
Vera Leemans - secretaris

Afwezig: nihil

#### Toewijzingsreglement voor ouderen met lange procedure

Het Schepencollege,

Gelet op het advies van het woonoverleg van 31 januari 2013;  
Gelet op het decreet van 15 juli 1997 behoudende de Vlaamse Wooncode;  
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid artikel 25 en 26;  
Gelet op omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011;

Besluit

Artikel 1. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 8-1-2013, waarbij geopteerd werd voor de verkorte procedure in te trekken.

Artikel 2. Akkoord te gaan met het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement voor de doelgroep ouderen voor een vastgelegd deel van het patrimonium en dit volgens de uitgebreide procedure met doelgroepenplan zoals vastgelegd door de omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011.

Artikel 3.

De volgende procedure vast te stellen voor de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement:

Na de beslissing worden de volgende stappen genomen:

- De opmaak van het doelgroepenplan en toewijzingsreglement in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren
- Het voorleggen van het reglement ter advies aan de leden van het lokaal woonoverleg
- Het voorleggen van het reglement ter goedkeuring aan de gemeenteraad
- Het voorleggen van het reglement aan het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, departement RWO
- Uitvoering

Artikel 4.

De uitwerking van het toewijzingsreglement en doelgroepenplan gebeurt door een werkgroep bestaande uit:

- Een vertegenwoordiger van de stad Borgloon en het Sociaal Huis;
- Een vertegenwoordiger van Stebo, projectuitvoerder van de interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten inzake lokaal Woonbeleid in Iaspengouw;

- Een vertegenwoordiger van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo en SVK Land Van Loon;

De opdracht van deze werkgroep bestaat uit:

- De uitwerking van het toewijzingsreglement en doelgroepenplan;
- Het inwinnen van advies bij het agentschap Wonen Vlaanderen en de provinciale dienst Wonen;
- Het organiseren van meerdere overlegvergaderingen met de relevante welzijnsactoren;
- De terugkoppeling met het lokaal woonoverleg;
- Het betrekken van adviesraden en mandatarissen

#### Artikel 5.

De volgende actoren aan te duiden als relevante welzijnsactoren die advies geven over het reglement:

- Wit-Gede Kruis
- Familiehulp vzw
- Kleine Landeigendom
- Andere thuiszorginitiatieven
- Adviesraden:
  - Seniorenraad
  - Gehandicaptenraad
  - GECORO

#### Artikel 6.

Voor de opmaak van het gemeentelijk toewijzingsreglement dienen de problemen waar deze doelgroepen mee geconfronteerd worden bij hun zoektocht naar een aangepaste en betaalbare woning in kaart gebracht te worden. Dit gebeurt in de vorm van een doelgroepenplan. Het doelgroepenplan komt tot stand in overleg met de verschillende huisvestings- en welzijnsactoren.

Volgende elementen komen in het doelgroepenplan aanbod:


- Een omschrijving en afbakening van de doelgroep
- Overzicht kandidaat-huurders naar leeftijd met koppeling tussen gezinssamenstelling en leeftijd;
- Overzicht huurders naar leeftijd met koppeling tussen gezinssamenstelling en leeftijd;
- Motivatie waarom men de vooropgestelde grens overschrijdt;
- Flankerende maatregelen voor de doelgroep;
- Geplande nieuwbouwprojecten sociale huur.

Namens het Schepencollege,

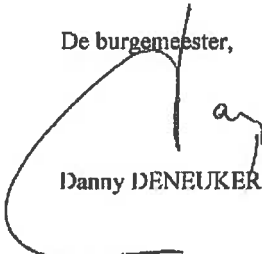
Op bevel,  
De secretaris,  
get. Vera LEEMANS

De burgemeester-voorzitter,  
get. Danny DENEUKER

Voor concludend afschrift,

De secretaris, *dlw*  
  
i.o. A. Bollen  
Vera LEEMANS



De burgemeester,  
  
Danny DENEUKER



### 4.3 Uittreksel lokaal woonoverleg (d.d. 31/01/2013)

Tijdens het woonoverleg van 21 maart 2012 werd aan het College van Burgemeester en Schepenen geadviseerd over te gaan tot de opmaak van een toewijzingsreglement ouderen voor een gedeelte van de woningen van SHM Woonzo gelegen in het Begijnhof. In totaal gaat het over 34 wooneenheden waarvan men een gedeelte wil voorbehouden voor senioren (>=65+).

De opmaak van een toewijzingsreglement voor ouderen wordt gerechtvaardigd door de sterk toenemende vergrijzing van de bevolking van de stad Borgloon waardoor de vraag naar aangepaste woningen stijgt. Tegen 2025 zullen de 60-plussers in Borgloon 28,3% van de bevolking vertegenwoordigen.

Tijdens het College van Burgemeester en Schepenen van 8 januari 2013 is conform omzendbrief W/2011/01 besloten gebruik te maken van de korte procedure via dewelke woningen voor specifieke doelgroepen kunnen worden voorbehouden. Het gevolg van deze beslissing is dat er in eerste instantie slechts 25 van de 34 woningen in het Begijnhof voor senioren kunnen voorbehouden worden (zie tabel).

Totaal patrimonium Borgloon (incl. SVK-woningen)	100
Totaal voorbehouden patrimonium voor ouderen Borgloon	25
1/4de van totaal patrimonium	25
procentueel voorbehouden wooneenheden voor senioren Borgloon t.o.v. totaal patrimonium	25%
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers Borgloon	84
1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	28
procentueel voorbehouden wooneenheden voor senioren Borgloon t.o.v. aantal studio's, 1 en 2 slaapkamers	29,7%

Naarmate het aantal sociale huurwoningen in de Stad Borgloon toeneemt, kan het aantal voorbehouden woningen opgetrokken worden. Bij de korte procedure dient men rekening te houden met twee bovengrenzen.<sup>1</sup>

Op het overleg met de relevante welzijnsactoren (d.d. 28 januari 2013) is het dossier voor de opmaak van het toewijzingsreglement verder uitgewerkt. Stebo ligt dit dossier toe op het woonoverleg.

#### ADVIES VAN HET WOONOVERLEG

Het agentschap Wonen Vlaanderen merkt op dat de twee woningen die voorbehouden worden voor senioren door het SVK Land van Loon ook meetellen bij de berekening van het aantal voorbehouden woningen d.w.z. dat er bij de korte procedure maar 23 woonheden i.p.v. 25 kunnen voorbehouden worden voor senioren op het Begijnhof.

Daarnaast is het maximaal toegelaten aantal voorbehouden woningen sterk afhankelijk van het aantal SVK-woningen. Aangezien dit aantal sterk fluctueert raadt het agentschap Wonen Vlaanderen aan om

<sup>1</sup> Conform omzendbrief W/2011/01 mag voor het gebruik van de korte procedure: 1. maximaal 1/3<sup>de</sup> van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen voor 65-plussers voorbehouden worden. 2. Maximaal 1/4<sup>de</sup> van het totale patrimonium voor 65-plussers voorbehouden worden.



veiligheidsmarges in acht te nemen bij de bepaling van maximaal aantal voorbehouden woningen of om gebruik te maken van de lange procedure waarbij alle 34 woningen in het Begijnhof exclusief voor 65-plussers kunnen voorbehouden worden.

**Gelet op het advies van het agentschap Wonen Vlaanderen en gelet op de ligging van het Begijnhof kortbij het huidige woonzorgcentrum, en rekeninghoudend met de toekomstige ontwikkelingen naar senioren, adviseert het woonoverleg om af te zien van de korte procedure en om de lange procedure op te starten waardoor de hele site kan worden voorbehouden voor senioren.**

#### 4.4 Verslag overleg toewijzingsreglement (d.d. 28/01/2013)

## OVERLEG TOEWIJZINGSREGLEMENT SENIOREN

---

### Verslag van het werkoverleg op 28 januari 2013 in Borgloon

---

Aanwezig:	Jo Dardenne:	Schepen Stad Borgloon
	Linda Machiels:	OCMW Borgloon
	Stefanie Grootaers:	Stad Borgloon
	Dirk Vandersmissen:	Stad Borgloon
	Inge Gaublomme:	Woonzo
	Cindy Vanelderden:	Woonzo
	Katrien Hechtermans:	SVK Land van Loon
	Hilde Van Ransbeke:	Stebo ILV
	Nick Mols:	Stebo ILV

#### 1. Procedure toewijzingsreglement ouderen

---

- Na het woonoverleg van 21 maart 2012 is er besloten om de woningen in het Begijnhof voor te behouden voor senioren. In totaal gaat het om 34 wooneenheden. Om gebruik te kunnen maken van de korte procedure beschreven in omzendbrief W/2011/01 dient men rekening te houden met de 1/4<sup>de</sup> regel en 1/3<sup>de</sup> regel d.w.z. dat slechts een kwart van het totale sociale huurpatrimonium (inclusief SVK-woningen) kan voorbehouden worden voor senioren en slechts 1/3 van de 1 en 2 slaapkamerwoningen.
- Het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Borgloon legt op 8 januari de procedure vast. Men zal gebruik maken van de korte procedure d.w.z. dat men 25 wooneenheden kan voorbehouden voor senioren. Daarnaast beslist men ook om het toewijzingsreglement ter advies voor te leggen aan de leden van het woonoverleg en om het reglement te laten goedkeuren door de gemeenteraad.

## 2. Dossier toewijzingsreglement ouderen

---

- De vergadering besluit om geen gebruik te maken van het cascadesysteem bij de omschrijving van de doelgroep, dit om de transparantie voor de potentiële huurder zo groot mogelijk te maken. Bij een koppel is het voldoende indien één persoon de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. Bij een overlijden van deze persoon mag de partner de woonst blijven huren.
- De vergadering verduidelijkt dat de keuze voor de korte procedure gemaakt is omwille van de vele projecten die op stapel zijn in de stad Borgloon. Het totaal aantal sociale huurwoningen zal de komende jaren met meer dan 50 eenheden toenemen. Hierdoor zullen op lange termijn alle sociale woningen in het Begijnhof voorbehouden kunnen worden voor senioren. Woonzo zal op basis van enkele criteria (zoals toegankelijkheid, ligging aan een helling, trappen in de woonst,...) een keuze maken welke woningen in eerste instantie voorbehouden worden voor senioren. Daarnaast zal Woonzo ook rekening houden met een gezonde sociale mix tussen de verschillende leeftijdscategorieën.
- De keuze om de sociale woningen in het Begijnhof voor te behouden voor senioren is gebeurd aan de hand van een doordacht afwegingskader. De woongelegenheden bevinden zich allemaal op het gelijkvloerse, daarnaast hebben de woningen inwendig geen niveaoverschillen. De woonheden liggen in het centrum van Borgloon in de nabijheid van winkels, dokters, apothekers, gemeentelijke diensten, openbaar vervoer, enz.

### 4.5 Verslag infovergadering welzijnsactoren en adviesraden (d.d. 14/10/2013)

## **Infovergadering welzijnsactoren Borgloon**

### Verslag van de infovergadering te Borgloon op 14 oktober 2013

---

<i>Aanwezig:</i>	<i>Jo Dardenne:</i>	<i>Schepen Stad Borgloon</i>
	<i>Wendy Schalenbourg:</i>	<i>Sociale dienst CM Borgloon</i>
	<i>Lutgarde Ory:</i>	<i>Seniorenraad Borgloon</i>
	<i>Anne Maes:</i>	<i>Sociale dienst Liberale Mutualiteit</i>
	<i>Frederic Baerten:</i>	<i>Wit-Gele Kruis Borgloon</i>
	<i>Naboué Vaassen:</i>	<i>Familiehulp vzw</i>
	<i>Guido Wirix:</i>	<i>GECORO Borgloon</i>
	<i>Jean-Bernard Croux:</i>	<i>Secretaris OCMW</i>
	<i>Billen Suy:</i>	<i>OCMW Borgloon</i>
	<i>Linda Machiels:</i>	<i>OCMW Borgloon</i>
	<i>Dirk Vandersmissen:</i>	<i>Sociaal Huis Borgloon</i>
	<i>Inge Gaublomme:</i>	<i>SHM Woonzo</i>
	<i>Cindy Vanelderden:</i>	<i>SHM Woonzo</i>
	<i>Hilde Van Ransbeke:</i>	<i>Stebo ILV</i>
	<i>Nick Mols:</i>	<i>Stebo ILV</i>

---

### **Agenda infovergadering**

Verwelkoming door de schepen

1. vergrijzing in Borgloon
2. aanbod sociaal wonen
  - werking SHM Woonzo
  - werking SVK Land van Loon
3. aanbod OCMW Borgloon
4. aanbod Stebo in Borgloon
5. toewijzingsreglement ouderen Begijnhof
  - concrete inhoud reglement
6. rondvraag/varia

## 1. Vergrijzing in Borgloon

### ALGEMEEN KADER

Stebo geeft een toelichting over de demografische evoluties in Borgloon: de bevolkingssamenstelling in Vlaanderen zal de komende jaren door de vergrijzing drastisch wijzigen. Ook voor Borgloon brengt dit nieuwe uitdagingen met zich mee. De stad wil zich daarom maximaal voorbereiden door een aangepast doelgroepenbeleid te voeren. Vooral in het kader van huisvesting van minder kapitaalkrachtige ouderen wil de stad Borgloon initiatieven nemen. Het aandeel ouderen in Borgloon (+60 jaar) zit namelijk ruim boven het Limburgse gemiddelde.

Naar aanleiding van een omzendbrief (W/2011/01) van de Vlaamse Overheid heeft de stad Borgloon de mogelijkheden binnen het sociaal huurpatrimonium betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen getoetst aan de lokale wooncontext. Op basis van deze denkoefening heeft de stad Borgloon besloten om de procedure voor een toewijzingsreglement voor senioren op te zetten om op deze wijze een afdoende en structurele oplossing te bieden voor de lokale noden.

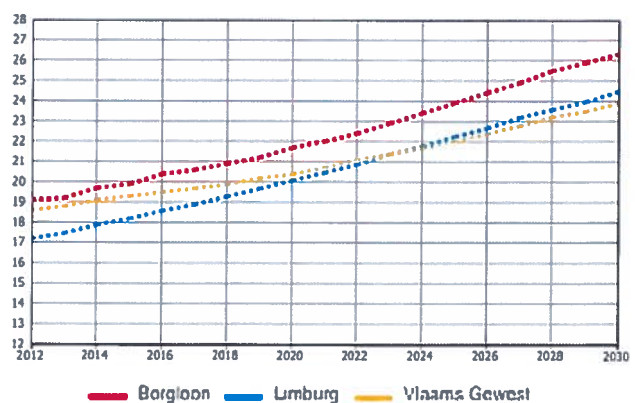
De opmaak van een toewijzingsreglement voor ouderen speelt in op de sterk toenemende vergrijzing van de bevolking van de stad Borgloon waardoor de vraag naar aangepaste woningen stijgt. Tegen 2025 zullen de 60-plussers in Borgloon 28,3% van de bevolking vertegenwoordigen.

### Huidig aandeel 60-plussers

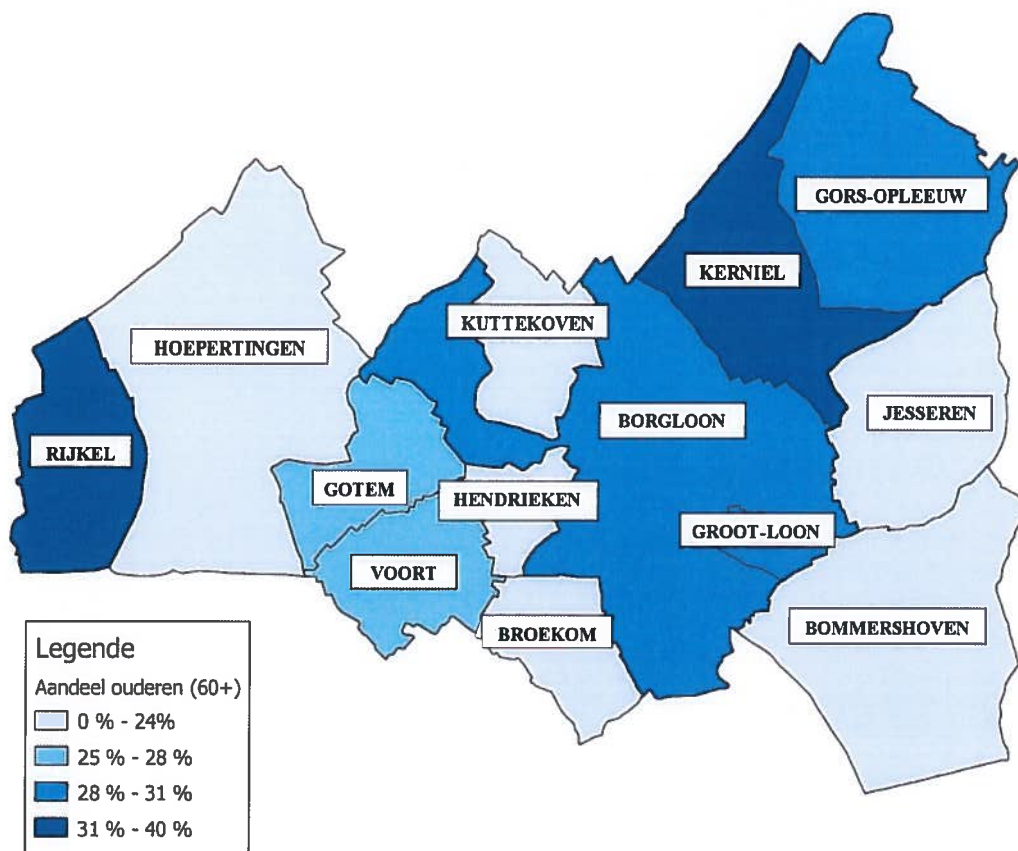


■ veel lager ■ lager ■ gemiddeld ■ hoger ■ veel hoger

### Prognose aantal 65-plussers (2012-2030)



Onderstaande figuur geeft het aandeel 60-plussers in de deelgemeenten van Borgloon weer. De dorpen met de oudste bevolking zijn Kerniel en Rijkel met een aandeel van respectievelijk 40% en 38%.



## 2. Aanbod sociale huisvestingsmaatschappijen

### WOONZO CVBA

Sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo geeft een overzicht van hun werkzaamheden in Borgloon:

- Het doel van SHM Woonzo is om zoveel mogelijk kandidaat-huurders uit hun werkingsgebied een comfortabele, betaalbare woonst te bieden. Woonzo is werkzaam in 5 gemeenten (Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren).
- Bij de inschrijving op de wachtlijst van Woonzo gelden een reeks voorwaarden<sup>2</sup>:
  - de kandidaat-huurders dienen meerderjarig te zijn (+18);
  - er is een inkomensgrens van 22.833 € voor een alleenstaande;
  - de kandidaat-huurder mag geen andere woning in eigendom hebben;
  - de kandidaat-huurder moet het Nederlands machtig zijn.
- De kandidaat-huurder kan het type en de ligging aangeven van de panden waarvoor hij/zij zich wil inschrijven. Deze voorkeur mag niet leiden tot een te beperkte keuze. De kandidaat-huurder dient dus verschillende opties op te geven.

<sup>2</sup> Deze lijst is niet exhaustief, de voorwaarden beschreven in dit verslag zijn de algemene regels, op deze inschrijvingsvoorwaarden zijn uitzonderingen mogelijk, voor meer informatie dient u zich rechtstreeks tot SHM Woonzo te wenden.

- *Op de wachtlijst worden de kandidaat-huurders gerangschikt in de hierna vermelde volgorde:*
  - *rationele bezetting;*
  - *absolute voorrangregels (bvb. toewijzingsreglement senioren);*
  - *voorrangregels in het kader van lokale binding;*
  - *chronologische volgorde van inschrijving.*
  
- *De voorrangregels lokale binding die werden voorgesteld voor het volledige werkingsgebied van Woonzo, zijn door de minister goedgekeurd op 22 mei 2012. De kandidaat-huurders worden door Woonzo in onderstaande volgorde gerangschikt:*
  - *minstens 18 jaar wonen of gewoond hebben in de stad Borgloon;*
  - *minstens 3 jaar van de laatste 6 jaar wonen in de stad Borgloon;*
  - *werken in de stad Borgloon (minstens parttime);*
  - *schoolgaande kinderen hebben in de stad Borgloon;*
  - *mantelzorg verrichten in de stad Borgloon;*
  - *mantelzorg uitoefenen in de stad Borgloon.*
  
- *De huurprijs voor de huurders wijzigt elk jaar op 1 januari. De huurprijs is afhankelijk van:*
  - *het gezinsinkomen (het inkomen van 2010 voor de huur van 2013<sup>3</sup>);*
  - *de gezinskorting (17 euro per persoon ten laste);*
  - *de marktwaarde van het pand;*
  - *de patrimoniumkorting (afhankelijk van de marktwaarde);*
  - ⇒ *de huur wordt begrensd door een minimum en maximum bedrag*

**Als bijlage met dit verslag wordt de presentatie van Woonzo verzonden met gedetailleerde informatie. Ingeval van vragen is Woonzo rechtstreeks bereikbaar op het nummer 012/44.02.00**

#### **SVK LAND VAN LOON**

*Stebo geeft een overzicht van de werkzaamheden van het sociaal verhuurkantoor Land Van Loon:*

- *Het doel van het SVK is om woningen en appartementen op de private markt te huren en deze vervolgens te verhuren aan huurders die op de privé-markt weinig kans maken. SVK Land van Loon is actief in 9 gemeenten (Alken, Borgloon, Gingelom, Heers, Herstappe, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Tongeren en Wellen).*
  
- *Het SVK staat in voor de verhuring van een pand en is bijgevolg verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen (dus niet de uiteindelijke huurder). De voordelen voor de verhuurder zijn:*
  - *stipte betaling van de huur, ook al is het pand tijdelijk niet bewoond;*
  - *het SVK ziet toe op het onderhoud van het pand;*
  - *het SVK neemt de administratieve rompslomp over;*
  - *het SVK is geen immobiënkantoor, dus geen extra kosten.*
  
- *Het SVK stelt de wachtlijst voor de kandidaat-huurders samen op basis van een puntensysteem. De volgorde van de wachtlijst wordt door volgende criteria bepaald:*
  - *inkomen*
  - *woonnood*
  - *adres*
  - *anciënniteit*

**Als bijlage met dit verslag wordt de presentatie van het SVK verzonden met gedetailleerde informatie. Ingeval van vragen is het SVK Land Van Loon rechtstreeks bereikbaar op het nummer 011/48.01.70**

---

<sup>3</sup> Indien het huidige inkomen minstens 20% lager is, dan het inkomen in het referentiejaar, dan kan men in aanmerking komen voor een herberekening van de huur. In geval van op pensioenstelling wordt de huur onmiddellijk herbekeken.



### **3. Aanbod OCMW Borgloon**

---

Het OCMW in Borgloon beschikt over 30 serviceflats (**Avondrood**). Deze woonvoorziening is gelegen langs de Nieuwe Steenweg 2 en biedt huisvesting aan valide bejaarden. Kenmerken van Avondrood:

- huisvesting voor ouderen vanaf de leeftijd van 60 jaar;
  - de bewoners hebben voorrang bij latere opname in het rusthuis;
  - beschermde omgeving (oproepsysteem en branddetectie);
  - inspraak in het samenwonen (via de bewonersraad)
- ⇒ basiskostprijs van 14,84 euro tot 16,64 euro.

Het OCMW baat de **buurtwerking** bij woonzorgcentrum Bloesemhof uit:

- 6 opvangplaatsen voor zorgbehoevende ouderen vanaf de leeftijd van 65 jaar in een beschermde omgeving gedurende de werkdagen (08u30-18u30);
  - aanbod aan zorg hulpverlening en activiteitenbegeleiding;
  - voorrang voor opname in het rusthuis;
- ⇒ basiskostprijs van 15,39 euro + 3,83 euro (avondmaal)<sup>4</sup>

Het OCMW baat ook uit het **rusthuis Bloesemhof** uit. Bloesemhof zorgt voor de opvang van voornamelijk zwaar zorgbehoevende bejaarden die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit woon- en zorgvoorzieningen centrum heeft een erkenning voor 60 rusthuisbedden:

- wonen voor zwaar zorgbehoevenden ouderen vanaf de leeftijd van 65 jaar;
  - aanbod aan uitgebreide professionele zorg hulpverlening en medische ondersteuning;
  - uitgebreide dagelijkse activiteitenbegeleiding;
- ⇒ basiskostprijs van 39,21 euro per dag + 45 euro per maand voor de wasserij

### **4. Werking Stebo in Borgloon**

---

Stebo stelt haar werking in Haspengouw voor: acht Haspengouwse gemeenten hebben zich verenigd om samen te werken rond het lokale woonbeleid. Het gaat hier meer concreet over de gemeenten Bilzen, Borgloon, Gingelom, Heers, Kortesseem, Riemst, Voeren en Wellen. Stebo is de uitvoerder van dit project. Het projectbudget wordt gedragen door de deelnemende gemeenten, de Provincie Limburg en het Vlaamse Gewest. Inmiddels werken de acht gemeenten al zeven jaar succesvol samen.

Dankzij dit project **kunnen particuliere burgers** in Borgloon gebruik maken van een loketwerking rond uiteenlopende woonvragen. Stebo geeft hierover advies en begeleiding via loketwerking, huisbezoeken, infomomenten en publicaties:

- dienstverlening naar de burger via wekelijks spreekuur: sociaal adviseur = Albert Willems  
→ elke dinsdag in het stadhuis tussen 14u00 en 15u00 (of na telefonisch contact)
- dienstverlening naar de burger via technisch advies aan huis: architect = Frouwke Bormans  
→ enkel of afspraak

Voor vragen en meer informatie is Stebo bereikbaar via het nummer 012/67.27.23

---

<sup>4</sup> Eventueel vervoer via Minder Mobiele Centrale is 0,3461 euro per kilometer

Daarnaast ondersteunt Stebo de **gemeentebesturen** in de ontwikkeling van hun lokaal woonbeleid. Stebo helpt met de organisatie van een periodiek overleg tussen de lokale woonactoren. Daarnaast geeft ze deskundige begeleiding voor de opdrachten die voortvloeien uit het decreet Grond- en Pandenbeleid en de Vlaamse Wooncode. Stebo begeleidt dit intensieve proces, zodat in samenwerking met de gemeente, de provincie en Wonen Vlaanderen ambities, doelstellingen en acties geformuleerd kunnen worden voor een goed woonbeleid. De ontwikkeling van het toewijzingsreglement is één van de concrete thema's.

## **5. Toewijzingsreglement ouderen Borgloon**

---

### **SITUERING (WETTELIJK) KADER EN AANPAK**

Op 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit in werking getreden. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Wooncode en regelt de verhuring van woningen uit de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk element van het woonbeleid is de toewijzing van sociale woningen.

De omzendbrief W/2011/01 d.d. 17 februari 2011 stelt dat indien een gemeente zich houdt aan de in de omzendbrief vooropgestelde principes een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende is.

Om in te anticiperen op de toenemende vergrijzing van de bevolking wil de stad Borgloon overgaan tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar betaalbare, toegankelijke en aangepaste woongelegenheden voor deze doelgroep.

De stad wenst echter af te wijken aan het maximum percentage woningen (waarvan sprake in de omzendbrief W/2011/01) dat kan worden voorbehouden voor ouderen. De 34 sociale huurwoningen gelegen in het Begijnhof (Borgloon centrum) wil de stad graag exclusief voorbehouden aan senioren. De stad Borgloon dient daarom een uitgebreid traject te volgen (met doelgroepenplan), waaronder de consultatie van relevante lokale actoren. Vandaar deze bijeenkomst.

Stebo heeft i.s.m. de stad, het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen een ontwerp van doelgroepenplan voorbereid. In dit doelgroepenplan staan gedetailleerde statistieken over de zittende- en kandidaten huurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

### **TOELICHTING BIJ ENKELE CIJFERS**

Onderstaande tabel geeft de huidige wachtlijst van SHM Woonzo weer (d.d. 07/10/13). Op de wachtlijst staan momenteel 16 kandidaat-huurders die 65 jaar ouder zijn. Daarnaast zijn er ook nog 21 kandidaat-huurder die binnen de komende 10 jaar tot de doelgroep zullen horen.

Burgerlijke status/leeftijd	0 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75 +	TOTAAL
Alleenstaande zonder kinderen	29	14	8	3	54
Alleenstaande met één kind	14	2	1		17
Alleenstaande met twee kinderen	10				10
Alleenstaande + > drie kinderen	2				2
Koppel zonder kinderen	10	4	1	2	17
Koppel met één kind	5	1	1		7
Koppel met twee kinderen	7				7
koppel met +> drie kinderen	6				6
<b>TOTAAL</b>	<b>83</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>120</b>

Daarnaast wordt er in het doelgroepenplan ingezoomd op de demografische evoluties in de stad Borgloon. Meer specifiek worden de 65- en 80-plussers onder de loep genomen. De statistieken uit het doelgroepenplan tonen aan dat er nood is aan seniorenwoningen in Borgloon en dat de vraag de komende jaren drastisch zal toenemen. De 34 woningen in het Begijnhof zijn door hun ligging nabij het centrum van Borgloon en de zorgcampus van het OCMW uitermate geschikt voor seniorenwoningen.

De stad Borgloon wenst daarom via een toewijzingsreglement deze 34 sociale huurwoningen exclusief voor te behouden voor senioren. De stad Borgloon legt daarom een voorstel tot toewijzingsreglement ter advies voor aan de relevante welzijnsactoren en adviesraden.

### ADVIES VAN DE VERGADERING OVER HET VOORSTEL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Medewerkers van Stebo overlopen artikelsgewijs het voorstel tot toewijzingsreglement met de relevante welzijnsactoren (zie bijlage bij het verslag voor het reglement):

- **Artikel 1:** vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat de leeftijd van de doelgroep in het reglement (=65 jaar) ondertussen al achterhaald is. De meeste ouderen zijn op de leeftijd van 65 jaar nog steeds actief. De term 'senior' is daarom niet steeds van toepassing op 65-jarigen. Daarnaast wordt ingebracht dat de globale levensverwachting is toegenomen. Een optie is om de leeftijdsgrens van de doelgroep ouderen op te trekken naar personen vanaf 70 jaar.
- **Artikel 2:** geen opmerkingen
- **Artikel 3:** bij de voorrangregels zijn er geen specifieke regels opgenomen voor personen met een handicap. Vanuit de vergadering komt de vraag of deze ook een plaats in het Begijnhof kunnen krijgen.
- **Artikel 4:** geen opmerkingen
- **Artikel 5:** geen opmerkingen
- **Artikel 6:** geen opmerkingen
- **Artikel 7:** geen opmerkingen

De inkomensgrens die Woonzo hanteert is laag. Algemeen wordt opgemerkt dat er op het grondgebied van Borgloon weinig of geen gepast aanbod aanwezig is voor senioren met een 'gemiddeld inkomen'.



## 4.6 Uittreksel lokaal woonoverleg (d.d. 14/02/2014)

# WOONOVERLEG BORGLOON

---

### **Verslag van het woonoverleg te Borgloon op 14 februari 2014**

---

<b>Aanwezig:</b>	<i>Danny Deneuker:</i>	<i>Burgemeester Stad Borgloon</i>
	<i>Jo Dardenne:</i>	<i>Schepen Stad Borgloon</i>
	<i>Jean-Bernard Croux:</i>	<i>Secretaris OCMW</i>
	<i>Stefanie Grootaers:</i>	<i>Stad Borgloon</i>
	<i>Inge Gaublonne:</i>	<i>SHM Woonzo</i>
	<i>Marnik Croux:</i>	<i>SHM Woonzo</i>
	<i>Robby Habets</i>	<i>Kleine Landeigendom</i>
	<i>Kim Luys:</i>	<i>Wonen Vlaanderen</i>
	<i>Karin Gijssen:</i>	<i>Ruimtelijke Ordening Vlaanderen</i>
	<i>Ingrid Quintens</i>	<i>Dienst wonen - provincie Limburg</i>
	<i>Hilde Van Ransbeke:</i>	<i>Stebo ILV</i>
	<i>Nick Mols:</i>	<i>Stebo ILV</i>
<b>Verontschuldigd:</b>	<i>Dirk Vandersmissen:</i>	<i>Sociaal Huis</i>
	<i>Eric Carlier:</i>	<i>Kleine Landeigendom</i>
	<i>Katrien Hechtermans:</i>	<i>SVK Land van Loon</i>
	<i>Patrick Carnotensis</i>	<i>Voorzitter OCMW Borgloon</i>

### **1. Advies toewijzingsreglement ouderen**

---

*Op 19 maart 2013 heeft het College de (uitgebreide) procedure voor het toewijzingsreglement goedgekeurd en een werkgroep samengesteld voor de opmaak van het doelgroepenplan.*

*Deze werkgroep heeft op 14 oktober 2013 het toewijzingsreglement en doelgroepenplan afgewerkt en ter advies voorgelegd aan de relevante welzijnsactoren. Vanuit deze infovergadering werd opgemerkt dat de stad de minimum leeftijdsgrens van 65 jaar – gelet op de stijgende levensverwachting (op termijn) - kan optrekken. Het woonoverleg adviseert om de grens van 65 jaar te behouden.*

*Stebo legt het voorstel toewijzingsreglement ouderen ter advies voor aan de leden van het woonoverleg.*

**ADVIES VAN HET WOONOVERLEG: gunstig**

## 4.7 gemeenteraadsbeslissing (d.d. 22/04/2014)



### UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 22 april 2014

Provincie LIMBURG  
Stad 3840 BORGLOON

Aanwezig: Debuyst Frederic - voorzitter  
Deneucker Danny - burgemeester  
Missotten Charly, Awouters Eric, Dedrij Ludo, Vandermeeren Rudi,  
Deroulou Rudi, Sente Jean, Feytons Jo, Ory Lotje, Bellings Jeroen,  
Smets Veronique, Ory Loes, Vanmuysen Marie Louise, Dardenne Jo,  
Lambrechts Wim, Mommen Kim, Maes Anne, Leunen Marie-Berte,  
Gerrits Vera, Marès Ellen - raadsleden  
Carnotensis Patrick - OCMW-voorzitter en schepenen met raadgevende  
stem  
Leemans Vera - secretaris

Afwezig: /

#### **Goedkeuring toewijzingsreglement voor ouderen in Borgloon.**

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het advies van het lokaal woonoverleg om te starten met een toewijzingsreglement ouderen van 21 maart 2012;  
Gelet op de voorbespreking ontwikkeling gemeentelijk toewijzingsreglement en doelgroepenplan voor ouderen op het woonoverleg van 20 november 2012;  
Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2013 waarin zij beslissen om de verkorte procedure op te starten;  
Gelet op de samenkomst van de werkgroep toewijzingsreglement van 28 januari 2013;  
Gelet op het verslag en het advies van het woonoverleg van 31 januari 2013;  
Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 maart 2013 waarin zij beslissen om de procedure met doelgroepenplan op te starten;  
Gelet op de samenkomsten van de werkgroep doelgroepenplan van 18 april 2013 en 27 augustus 2013;  
Gelet op de infovergadering relevante welzijnsactoren en adviesraden voor advies toewijzingsreglement van 14 oktober 2013;  
Gelet op het advies van het lokaal woonoverleg over het toewijzingsreglement van 14 februari 2014;  
Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 april 2014;  
Gelet op de artikels 199 & 200 van het gemeentedecreet;

**BESLUIT:** *eenparige goedkeuring*

Artikel 1. Het toewijzingsreglement voor ouderen Borgloon goed te keuren.

Artikel 2. Een afschrift van dit besluit, samen met het goedgekeurde toewijzingsreglement voor ouderen over te maken aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap departement RWO.

Artikel 3. Deze beslissing ter kennis te brengen aan de provinciegouverneur conform art. 252 van het gemeentedecreet.

NAMENS DE GEMEENTERAAD,

Op bevel:  
De secretaris,  
get. Vera LEEMANS

De voorzitter,  
get. Frederic DEBUYST

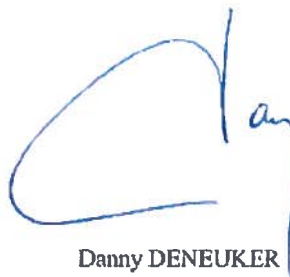
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

De secretaris,

De burgemeester,



Vera LEEMANS



Danny DENEUKER

## 4.9 Adviezen relevante welzijnsactoren

### 4.9.1 ADVIES FAMILIEHULP

*Familiehulp onderschrijft de steeds groter wordende vraag naar aangepaste en betaalbare woonvormen voor senioren.*

*Ons advies is om te vertrekken van het woonzorgmodel van het woonzorgdecreet. Dit model laat de leeftijd los als criterium van toewijzing en legt de focus op zorgbehoefte.*

*Daarnaast heb je het concept "vermaatschappelijking" van de zorg waarbij de zorg bij voorrang eerst wordt opgenomen door de mantelzorger (buur) en vrijwilliger en dan pas door de professionals.*

*Ons advies is om een mix te maken van bewoners waarbij ook de doelgroep van de jonge maar nog vitale oudere een kans krijgt op deze woonmarkt zodat je een goede mix krijgt van leeftijden en personen die voor elkaar kunnen zorgen. Het maakt ook de buurt meer levendig en gedifferentieerd.*

*Het criterium leeftijd dient aldus best bekeken te worden in combinatie met zorgbehoefte en beschikbaarheid van mantelzorg/vrijwilliger. Deze 3 criteria zijn de wegingselementen om een bepaalde mix van bewoners te realiseren. Bv. 30% jong oudere met weinig zorg / 30% + 70 jaar met een gemiddelde zorgbehoefte en mantelzorg / 30% +80 jaar met een hoge zorgbehoefte en weinig mantelzorg. Door de verdeling behoudt je ook steeds een mix van bewonerstypes.*

#### 4.9.2 ADVIES SENIOERENRAAD

*De Seniorenadviesraad is reeds vragende partij sinds 2007 voor een toewijzingsreglement voor ouderen . Destijds werd de vraag aan het schepencollege gesteld tijdens een tweejaarlijks overleg.*

*“Zijn er in Borgloon voldoende appartementen, zijn ze voor vele senioren betaalbaar? Wat gaat de stad doen voor de sociale huisvesting? Is er voldoende aandacht voor uitbreiding? Kan de woonwijk Begijnhof voorbehouden worden voor senioren?”*

*Dit waren de vragen die toen reeds gesteld werden.*

*De seniorenadviesraad van Borgloon is dus voorstander van het reglement voor ouderen zoals het voorgesteld werd door het stadsbestuur.*

*De doelgroep ouderen moet voorrang krijgen bij de toewijzing van de sociale huurwoningen in het Begijnhof.*

*Vermits de vergrijzing de komende jaren nog gaat toenemen in Borgloon, tegen 2030 zal in Limburg gemiddeld 31,3% van de bevolking de leeftijd van 60 jaar bereikt hebben, Borgloon scoort met 33,8% ruim boven het gemiddelde.*

*Tevens zijn de woningen ideaal gelegen voor ouderen. Het Sociaal Huis bevindt zich op slechts 50 meter van het Begijnhof. Bewoners kunnen hier vrijblijvend beroep doen op thuiszorgdiensten, maaltijddiensten, minder mobilecentrale van het OCMW,... Daarnaast is er in de directe omgeving ook een rusthuis aanwezig en diverse assistentiewoningen.*

*Andere redenen om de woningen voor te behouden voor ouderen zijn:*

- *de woongelegenheden bevinden zich hetzij op de gelijkvloerse verdieping*
- *de woningen hebben inwendig geen niveauverschillen;*
- *de woongelegenheden bevinden zich in het centrum van Borgloon in de nabijheid van winkels, dokters, apothekers, openbaar vervoer, enz.*

*Het administratief centrum van de Stad Borgloon bevindt zich op wandelafstand van de seniorenwoningen. Het stadhuis en de toeristische dienst bevinden zich op het marktplein dat vanuit het Begijnhof zeer goed toegankelijk is.*

*De Seniorenadviesraad van Borgloon geeft bijgevolg een positief advies.*

#### 4.9.3 ADVIES STEDELIJKE RAAD VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP

*De stedelijke raad voor personen met een handicap is van mening dat de woningen van het Begijnhof voorbehouden moeten worden voor ouderen en een deel voor personen met een beperking. De woningen zijn immers toegankelijk. Dit wil zeggen dat de woongelegenheden zich bevinden op de gelijkvloerse verdieping en ze hebben inwendig geen niveauverschillen.*

*Tevens bevinden de woongelegenheden zich in het centrum van Borgloon in de nabijheid van winkels, dokters, apothekers, openbaar vervoer, enz.*

*Ook zijn de woningen ideaal gelegen voor ouderen en mensen met een beperking. Het Sociaal Huis bevindt zich op slechts 50 meter van het Begijnhof. Bewoners kunnen hier vrijblijvend beroep doen op thuiszorgdiensten, maaltijddiensten, minder mobilecentrale van het OCMW,... Daarnaast is er in de directe omgeving ook een rusthuis aanwezig en diverse assistentiewoningen.*

De stedelijke raad voor personen met een handicap geeft daarom een positief advies over het reglement voor ouderen van Borgloon en is akkoord met het voorbehouden van de woningen voor ouderen en eventueel mensen met een beperking.

#### 4.9.4 ADVIES GECORO

##### **UITTREKSEL**

##### **VERSLAG vergadering GECORO Borgloon dd. 15-05-2013**

---

##### **Algemeen**

- **Plaats:** stadhuis
- **Datum:** donderdag 15-05-2014 van 19.00u -22.15u
- **Aanwezigen:** Guido Wirix, voorzitter;  
Roland Vanmuysen, Kim Peters, Carine Scierski, Maarten Vannut, Jean-Marie Ghijssens, Liliane Dupae, Ernest Lux (deel), effectieve leden;  
Tom Hernalsteen, Sofie Wauters, Jos Lowette, plaatsvervangende leden;  
Jo Dardenne (schepen), Guy Derriks, Jeroen Bellings, vertegenwoordigers van een politieke fractie;  
Stefanie Grootaers, secretaris

De voorzitter opent de vergadering en stelt vast dat de vergadering in aantal is.

#### **4. Advies lokaal toewijzingsreglement**

Dit wordt kort toegelicht door schepen J. Dardenne. Dit reglement is beperkt voor het Begijnhof: dit is een logische benadering.

##### **"LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN**

Dit reglement geeft invulling aan Hoofdstuk V, Afdeling V van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 en volgt de procedure en beperkingen van Omzendbrief W/2011/01 van 17.2.2011 van de Vlaamse minister van Wonen.

##### **DEFINITIE VAN DE DOELGROEP**

Art. 1: Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van Borgloon neemt een [doelgroep ouderen](#) op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd: [Personen vanaf 65 jaar](#). Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

##### **VOORRANGSREGEL**

Art. 2: De doelgroep ouderen [krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo die zijn opgenomen in artikel 7 van dit reglement](#). Voor de overige sociale huurwoningen in de stad Borgloon geldt geen bijzondere voorrang voor senioren van 65 jaar of ouder. Het reglement is niet van toepassing op de woningen die het sociaal verhuurkantoor Land van Loon verhuurt.

##### **PLAATS VAN DE VOORRANGSREGEL**

Art. 3: *De voorrangsregel van dit gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangsregels van artikel 19, 1ste lid van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007. De voorrangsregel waarvan sprake is in artikel 2 van dit reglement geldt bijgevolg als absolute voorrangsregel.*

*Sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo beschikt ook over een intergemeentelijk toewijzingsreglement lokale binding. De optionele voorrangsregels vermeld in het reglement lokale binding zijn ondergeschikt aan de absolute voorrangsregel in artikel 2 van dit reglement. De voorrang lokale binding speelt echter wel binnen de toepassing van de absolute voorrangregel.*

*Conform artikel 18 van het Sociaal Huurbesluit van 12.10.2007 houdt cvba Woonzo rekening met het volgende toewijzingsstelsel:*

*I. De rationale bezetting van de woning;*

*II. De absolute voorrangsregel (doelgroep ouderen)*

*III. De optionele voorrangsregels (reglement lokale binding)*

#### **UITVOERING VAN HET REGLEMENT**

Art. 4: *De gemeenteraad belast sociale huisvestingsmaatschappij Woonzo met de uitvoering van dit reglement, die de voorrangsregel opneemt in haar intern huurreglement.*

#### **INWERKINGTREDING**

Art. 5: *Het reglement treedt in werking op de eerste dag nadat de stad de goedkeuring van de minister heeft ontvangen. Bij gebrek aan een beslissing treedt het reglement in werking negentig dagen nadat de administratie van de minister (Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) de ontvangst van het toewijzingsreglement heeft gemeld.*

#### **BEKENDMAKING VAN HET REGLEMENT**

Art. 6: *Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Het reglement ligt ter inzage bij de receptie van Woonzo, de sociale dienst van het OCMW, de dienst ruimtelijke ordening van de stad. Daarnaast is het document ook raadpleegbaar op de website van de stad Borgloon.*

#### **VOORBEHOUDEN WONINGEN**

*Volgende woongelegenheden worden voorbehouden volgens het lokale toewijzingsreglement:  
Begijnhof 1 tm 34, 3840 Borgloon"*

*De niet-stemgerechtigde leden verlaten de vergadering:*

*Tom Hernalsteen, Sofie Wauters, Jos Lowette, Jo Dardenne, Guy Derriks en Jeroen Bellings*

#### **1. Advies**

*Aanwezig: Guido Wirix, Roland Vanmuysen, Kim Peters, Carine Scierski, Maarten Vannut, JM Ghijsens, Liliane Dupae, Stefanie Grootaers*

....

#### **5.3. Varia: advies lokaal toewijzingsreglement**

*De gecoro verleent een gunstig advies.*